PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

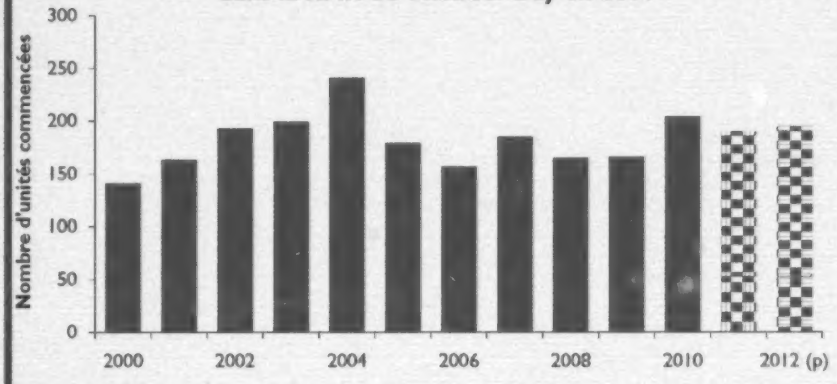
Date de diffusion : automne 2011

Faits saillants

- Les ventes de logements existants accuseront une baisse de 9 % cette année et afficheront une légère amélioration au début de 2012. La pénurie d'inscriptions continuera d'exercer des pressions à la hausse sur les prix, si bien que le prix de revente moyen progressera de 7,1 % en 2011, puis de 6,0 % l'année suivante.
- Les mises en chantier d'habitations augmenteront de 80 % cette année, grâce à la vigueur de l'activité dans la catégorie des appartements, puis leur nombre diminuera quelque peu en 2012. Dans le segment des maisons individuelles, les constructeurs couleront les fondations de 190 unités cette année et de 195 autres l'année suivante.
- Vu le ralentissement de l'accroissement naturel de la population de la région de Thunder Bay, la migration sera le moteur de l'expansion démographique. L'interaction entre ces deux variables déterminera si des gains ou des pertes démographiques seront réalisés dans le futur.

Figure 1

Stabilisation des mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Thunder Bay en 2011



Source : SCHL (prévisions)

(p) Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 L'économie locale
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

L'activité restera stable sur le marché de la revente en 2012

L'incertitude qui est ressentie sur les marchés du crédit et des capitaux atténuera les gains réalisés au chapitre des dépenses de consommation et la demande de logements jusqu'à la fin de 2011. Après avoir régressé de près de 10 % cette année, les ventes augmenteront légèrement en 2012, soit de 1,5 %. La tendance à l'amélioration observée sur les marchés du crédit et des capitaux, ainsi que les taux hypothécaires favorables affichés à cinq ans, devraient inciter davantage d'accédants à la propriété à faire l'acquisition d'une habitation au début de l'an prochain.

En outre, la légère amélioration du marché de l'emploi prévue en 2012 devrait fournir un solide appui au marché de l'habitation. L'augmentation de la rémunération hebdomadaire moyenne observée à Thunder Bay aux deuxième et troisième trimestres témoigne de la stabilité des postes à plein temps. Par ailleurs, les emplois dans le secteur bien rémunéré des services, surtout dans celui du savoir, ont fait en sorte que la rémunération hebdomadaire moyenne enregistrée à Thunder Bay est devenue quasi égale à celle observée pour l'ensemble de l'Ontario. La hausse du revenu moyen contribuera à maintenir la demande de logements l'année prochaine.

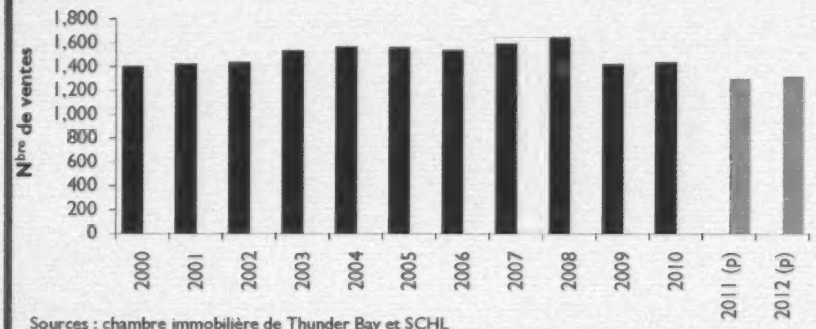
Bien qu'inférieur à celui de 2010, le nombre d'inscriptions courantes s'est accru récemment, si bien que la durée d'inscription a augmenté. De plus, on a observé que moins de logements existants se sont vendus à un prix supérieur au prix d'inscription. L'activité sur le marché de la revente qui ralenti progressivement – plus du quart des habitations se vendent à un prix égal ou supérieur au prix demandé – et la durée entre l'inscription et la vente s'élevant à quatre semaines en moyenne sont des signes qui indiquent que le marché de Thunder Bay demeurera favorable aux vendeurs cette année et l'an prochain.

Il existe encore des variables qui représentent des sources de préoccupation pour le marché de la revente. Les ménages dont le soutien principal est âgé de 25 à 44 ans sont les plus actifs sur le marché de l'habitation. En général, ils achètent leur première propriété et peuvent décider de la vendre au bout de quelques années pour en acquérir une autre. Par contre, le bassin de baby-boomers vieillissants âgés de 45 à 64 ans ne cesse de s'agrandir à Thunder Bay, et ceux-ci sont moins mobiles et plus susceptibles de demeurer dans leur maison plus longtemps. Par conséquent, cette situation a créé une pénurie de logements de prix élevé à vendre et limité le nombre de ventes d'habitations d'un cran supérieur.

La reprise de la demande, conjuguée avec une offre réduite, donne à penser que la progression des prix à Thunder Bay dépassera celle observée dans la plupart des marchés de l'Ontario cette année et l'an prochain. Le prix moyen continuera de s'alourdir : de 7,1 % en 2011, puis de 6,0 % en 2012.

Figure 2

Les reventes vont afficher une légère amélioration à Thunder Bay en 2012



Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et SCHL
(p) : prévisions de la SCHL
Nota : Les ventes de la chambre immobilière de Thunder Bay visent uniquement les

Marché du neuf

Le niveau de la construction de maisons individuelles dépassera la moyenne des années antérieures

Selon les prévisions de la SCHL, les mises en chantier de maisons individuelles descendront à 190 cette année à Thunder Bay, puis remonteront un peu en 2012, année où elles seront au nombre de 195. Si ces prévisions se concrétisent, ces deux résultats seront supérieurs à la moyenne des 15 dernières années enregistrée dans cette catégorie, qui s'élève à 190.

D'autres phases de lotissements existants alimenteront l'expansion des banlieues en 2012, et au moins un lotissement en milieu urbain entièrement viabilisé, de taille

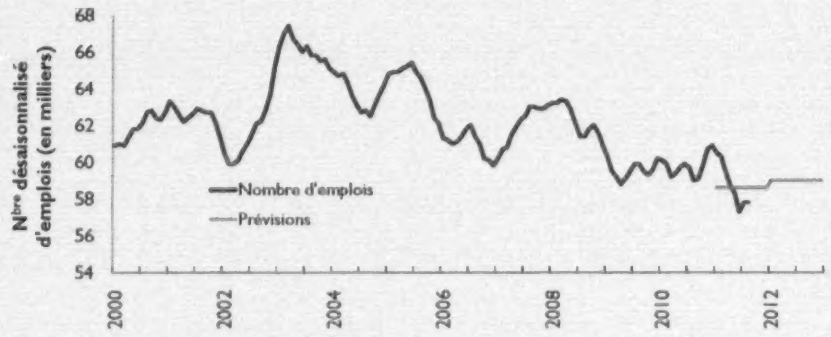
importante et ayant été mis de côté dans le passé, sera remis sur le marché et fera concurrence à d'autres terrains disponibles. Comme la majorité des habitations sont vendues sur plan ou bâties par leur propriétaire, très peu d'unités neuves sont inoccupées à leur achèvement, selon nos observations. Et l'année en cours ne fait pas exception, puisqu'on ne compte en moyenne que deux unités invendues chaque mois.

Le nombre de mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et copropriétés) a déjà dépassé celui de 2010 et elles termineront l'année 2011 en affichant un résultat nettement supérieur à celui de l'an dernier. Quant à l'année 2012, elle s'annonce de nouveau prometteuse dans la région de Thunder Bay en raison de divers projets qui en sont actuellement à différentes étapes de la planification. Étant donné les taux d'inoccupation relativement bas et la demande soutenue de logements pour propriétaire-occupant, les constructeurs mettront en chantier un total de 210 maisons en rangée et appartements dans la région en 2011 et en commenceront 190 autres en 2012. La majorité de ces logements seront des appartements en 2011, tandis que les copropriétés domineront l'activité l'année suivante. Dans le cas des copropriétés, le nombre d'unités avec entrée privée au sol, ce qui est assez rare à Thunder Bay, sera supérieur à la moyenne.

Le prix moyen des logements neufs a grimpé à plus de 300 000 $ au cours de la dernière année à Thunder Bay, mais il demeure malgré tout relativement bas comparativement à celui enregistré dans d'autres régions métropolitaines de recensement du Canada. Les revenus y ont augmenté, mais il reste à voir si les personnes qui bénéficient d'une hausse de salaire voudront déménager dans un autre logement, surtout compte tenu du fait que les gens de la région préfèrent vieillir dans leur demeure. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) n'a pas augmenté cette année dans la région Sudbury-Thunder Bay, comme il avait été prévu. En fait, il diminuera de près de 1 % en 2011 et aura du mal à remonter en 2012.

Figure 3

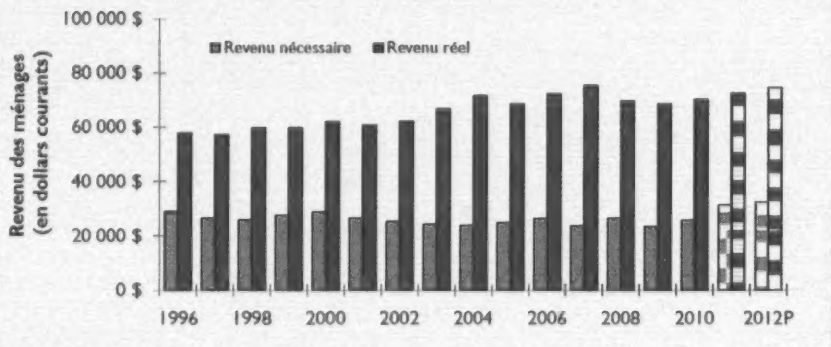
La croissance de l'emploi va s'accélérer à Thunder Bay



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active), SCHL (prévisions pour 2011 et 2012)
Données disponibles en date d'août 2011.

Figure 4

Abordabilité des habitations à Thunder Bay en 2012



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix moyen MLS® des logements, une mise de fonds de10 %, les taux hypothécaire à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

La création d'emplois s'affaiblit, puis se stabilisera l'an prochain

L'emploi dans la région de Thunder Bay diminue depuis le début de 2011 et est en voie de reculer de 2,3 % cette année, mais il devrait se stabiliser l'an prochain et croître de près de 1 %. La faiblesse de l'emploi pèse sur le secteur des services et les postes à temps partiel, mais plus encore sur les jeunes âgés de 15 à 24 ans. Depuis 2005, l'emploi n'a cessé de baisser chez les jeunes et ne montre aucun signe de reprise.

Dans un contexte mondial où la demande est relativement forte pour les matières premières, le secteur de l'exploration minière et les activités d'extraction minière dans le Nord-Ouest de l'Ontario contribueront considérablement à la croissance de l'emploi à moyen et long terme dans la région Thunder Bay. Quant au secteur du bois d'œuvre, il continue de s'affermir, et le secteur des produits forestiers fait preuve d'un certain optimisme en raison de la conjoncture du marché de la pâte à papier et du papier journal et de la création de produits à valeur ajoutée. Le fabricant de véhicules de transport en commun rapides de Thunder Bay semble vouloir être fort occupé dans un avenir prévisible et l'expansion du nouveau secteur du savoir, principalement dans le domaine de la recherche médicale, continuera de créer graduellement des emplois dans la région.

Comme il a été mentionné précédemment, la demande est relativement forte pour les produits miniers du Nord-Ouest de l'Ontario. Le prix de l'or a oscillé entre 1 600 et 1 900 $ l'once au troisième trimestre, et les cours du nickel, du cuivre, du palladium, du platine et d'autres métaux de base, ainsi que de produits de base spécialisés ont atteint un niveau qui se situe parmi les plus élevés ayant été enregistrés récemment. L'industrie minière, soit les compagnies qui mènent des activités d'exploration et d'extraction minières, de même que les fournisseurs d'équipement pour de telles activités, continuera d'avoir une incidence positive sur l'économie de Thunder Bay au cours des années à venir. Le projet Cercle de feu, situé au nord de Greenstone, sera le plus intéressant à cet égard.

La croissance plus robuste du revenu résulte de la création soutenue d'emplois observée dans le secteur du savoir. Selon les prévisions, la rémunération hebdomadaire moyenne augmentera de 3,4 % cette année, puis de 2,7 % en 2012.

L'amélioration du bilan migratoire contrebalance la diminution de l'accroissement naturel

Les chiffres de population tirés des estimations intercensitaires antérieures à 2010 confirment le maintien de la tendance observée, soit que le nombre des décès surpasse celui des naissances chaque année à Thunder Bay en raison de sa population vieillissante. En revanche, le bilan migratoire est devenu positif grâce au nombre croissant de migrants venus s'installer dans la région. Ceux-ci proviennent notamment des districts de Kenora et de Rainy River ainsi que des petites collectivités se trouvant dans le district de Thunder Bay. De plus, la création d'emplois accrue dans le secteur de l'économie du savoir a attiré des migrants de l'extérieur de la province et du Canada. Les tendances mentionnées précédemment devraient se poursuivre dans un proche avenir, ce qui assurera la stabilité de la population de Thunder Bay ou sa légère croissance.

il avait été prévu. En fait, il diminuera de près de 1 % en 2011 et aura du mal à remonter en 2012.

L'économie locale

La création d'emplois s'affaiblit, puis se stabilisera l'an prochain

L'emploi dans la région de Thunder Bay diminue depuis le début de 2011 et est en voie de reculer de 2,3 % cette année, mais il devrait se stabiliser l'an prochain et croître de près de 1 %. La faiblesse de l'emploi pèse sur le secteur des services et les postes à temps partiel, mais plus encore sur les jeunes âgés de 15 à 24 ans. Depuis 2005, l'emploi n'a cessé de baisser chez les jeunes et ne montre aucun signe de reprise.

Dans un contexte mondial où la demande est relativement forte pour les matières premières, le secteur de l'exploration minière et les activités d'extraction minière dans le Nord-Ouest de l'Ontario contribueront considérablement à la croissance de l'emploi à moyen et long terme dans la région Thunder Bay. Quant au secteur du bois d'œuvre, il continue de s'affermir, et le secteur des produits forestiers fait preuve d'un certain optimisme en raison de la conjoncture du marché de la pâte à papier et du papier journal et de la création de produits à valeur ajoutée. Le fabricant de véhicules de transport en commun rapides de Thunder Bay semble vouloir être fort occupé dans un avenir prévisible et

l'expansion du nouveau secteur du savoir, principalement dans le domaine de la recherche médicale, continuera de créer graduellement des emplois dans la région.

Comme il a été mentionné précédemment, la demande est relativement forte pour les produits miniers du Nord-Ouest de l'Ontario. Le prix de l'or a oscillé entre 1 600 et 1 900 $ l'once au troisième trimestre, et les cours du nickel, du cuivre, du palladium, du platine et d'autres métaux de base, ainsi que de produits de base spécialisés ont atteint un niveau qui se situe parmi les plus élevés ayant été enregistrés récemment. L'industrie minière, soit les compagnies qui mènent des activités d'exploration et d'extraction minières, de même que les fournisseurs d'équipement pour de telles activités, continuera d'avoir une incidence positive sur l'économie de Thunder Bay au cours des années à venir. Le projet Cercle de feu, situé au nord de Greenstone, sera le plus intéressant à cet égard.

La croissance plus robuste du revenu résulte de la création soutenue d'emplois observée dans le secteur du savoir. Selon les prévisions, la rémunération hebdomadaire moyenne augmentera de 3,4 % cette année, puis de 2,7 % en 2012.

L'amélioration du bilan migratoire contrebalance la diminution de l'accroissement naturel

Les chiffres de population tirés des estimations intercensitaires antérieures à 2010 confirment le maintien de la tendance observée, soit que le nombre des décès surpasse celui des naissances chaque année à Thunder Bay en raison de sa population vieillissante. En revanche, le bilan migratoire est devenu positif grâce au nombre croissant de migrants venus s'installer dans la région. Ceux-ci proviennent notamment des districts de Kenora et de Rainy River ainsi que des petites collectivités se trouvant dans le district de Thunder Bay. De plus, la création d'emplois accrue dans le secteur de l'économie du savoir a attiré des migrants de l'extérieur de la province et du Canada. Les tendances mentionnées précédemment devraient se poursuivre dans un proche avenir, ce qui assurera la stabilité de la population de Thunder Bay ou sa légère croissance.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Automne 2011							
	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1,649	1,423	1,434	1,300	-9.3	1,320	1.5
Nouvelles inscriptions MLS®	2,839	3,193	2,905	2,700	-7.1	2,750	1.9
Prix MLS® moyen ($)	139,301	145,074	155,060	166,000	7.1	176,000	6.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	165	166	204	190	-6.9	195	2.6
Logements collectifs	2	14	18	210	**	190	-9.5
Jumelés	2	6	10	10	0.0	10	0.0
Maisons en rangée	0	4	4	16	**	10	-37.5
Appartements	0	4	4	184	**	170	-7.6
Tous types de logement confondus	167	180	222	400	80.2	385	-3.8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	244,158	270,513	319,582	332,000	3.9	341,000	2.7
Prix médian ($)							
Logements individuels	245,000	274,900	309,900	325,000	4.9	335,000	3.1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	5.5	0.7	-0.5	-1.0	-	-0.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2.2	2.3	2.2	2	-0.2	1.5	-0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	719	742	763	771	1.0	790	2.5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.70	4.02	3.49	3.60	-	3.56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.06	5.63	5.61	5.42	-	5.43	-
Nombre annuel d'emplois	62,200	59,600	59,800	58,600	-2.0	59,000	0.7
Croissance de l'emploi (%)	-0.5	-4.2	0.3	-2.0	-	0.7	-
Taux de chômage (%)	5.9	8.3	6.6	6.7	-	6.8	-
Migration nette	-7	110	239	300	25.5	350	16.7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65722_2011_B02